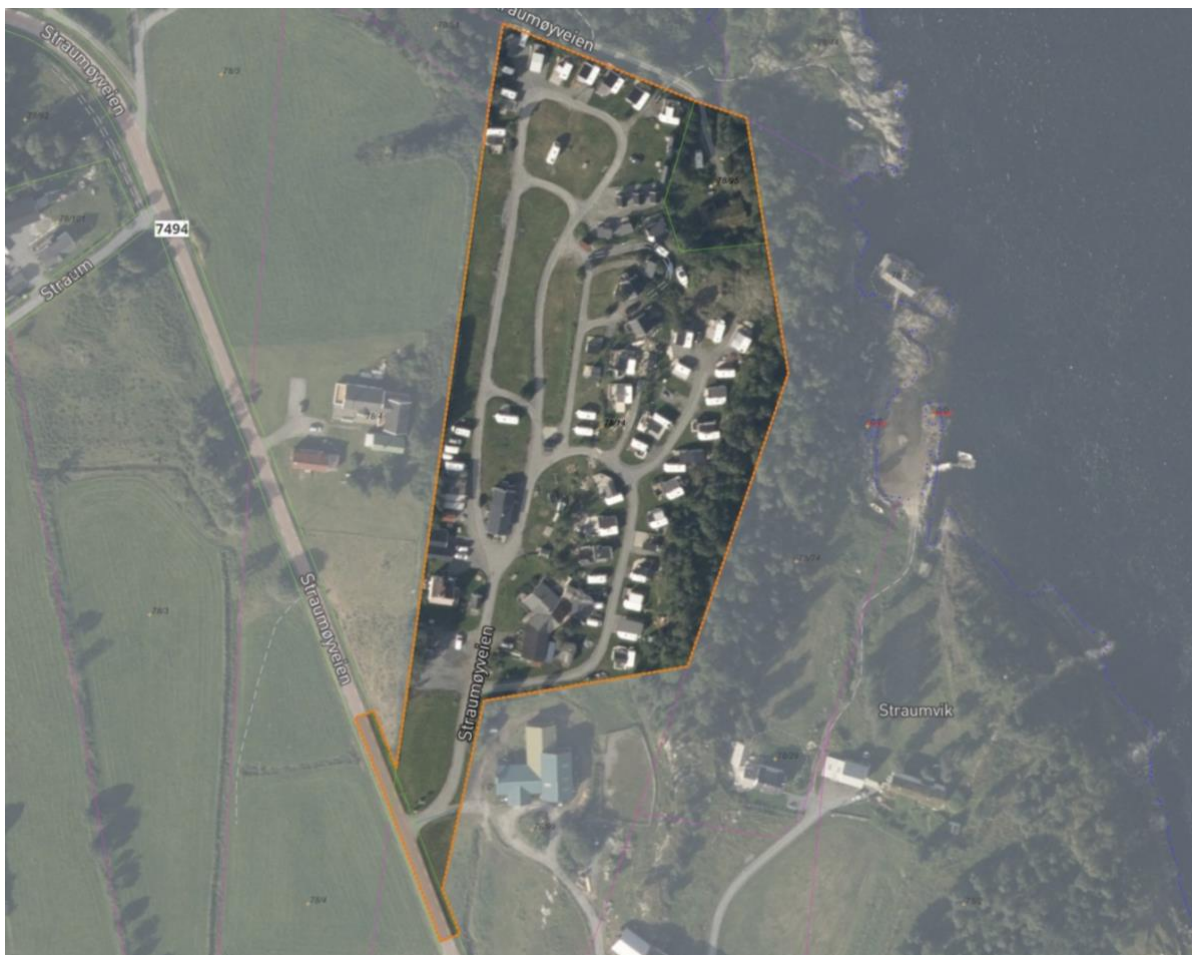


PLANINITIATIV

ELVEGÅRD CAMPING

GBNR. 74/14, STRAUMØYA, BODØ KOMMUNE



Ansvarlige

Plankonsulent	Gnist Arkitekter AS
	Kontaktperson: Eirik Martin Tollåli
	E-post: eirik@gnistark.no
	Telefon: 466 86 916
Forslagsstiller	Firma: Elvegård Trading AS
	Kontaktperson: Geir Åge Nilsen
	E-post: gaan@pelias.no
	Telefon: 92063219
Hjemmelshaver	Navn: Geir Åge Nilsen
	E-post / Telefon: gaan@pelias.no / 92063219

Dato:

1. Formålet med planen

Elvegården Camping har gradvis blitt utviklet med ulike bygg og installasjoner, hvor flere tiltak mangler nødvendige tillatelser. Dagens reguleringsplaner utdatert og gir ikke tilstrekkelige rammer for videre drift. Det er derfor behov for en ny reguleringsplan som rydder opp i dagens situasjon, avklarer lovlige rammer og tilrettelegger for en moderne og bærekraftig campingplass. Planen skal sikre tydelige formålsgrenser, avklare tillat bebyggelse, bedre løsninger for VA, adkomst, parkering, renovasjon og grøntområder, samt avklare byggegrenser og funksjonell strandlinje.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet (jf. forskr. § 1- b)



Figur 2.1 Kart over området. Planområdet ligger på vestsiden av saltstraumbrua, med Saltstraumen hotell, Saltstraumen camping og Lokalsenteret på øst-siden av Saltstraumen. Kilde: Gnist Arkitekter

Beliggenhet:

Planområdet ligger på østsiden av Straumøya, ved Saltstraumen – om lag 30 km sør for Bodø sentrum. Området ligger i nær tilknytning til fylkesvei Fv17 (Kystriksveien), med adkomst via Straumøyveien fra avkjøring på vestsiden av brua over Saltstraumen.

Planavgrensning og areal:

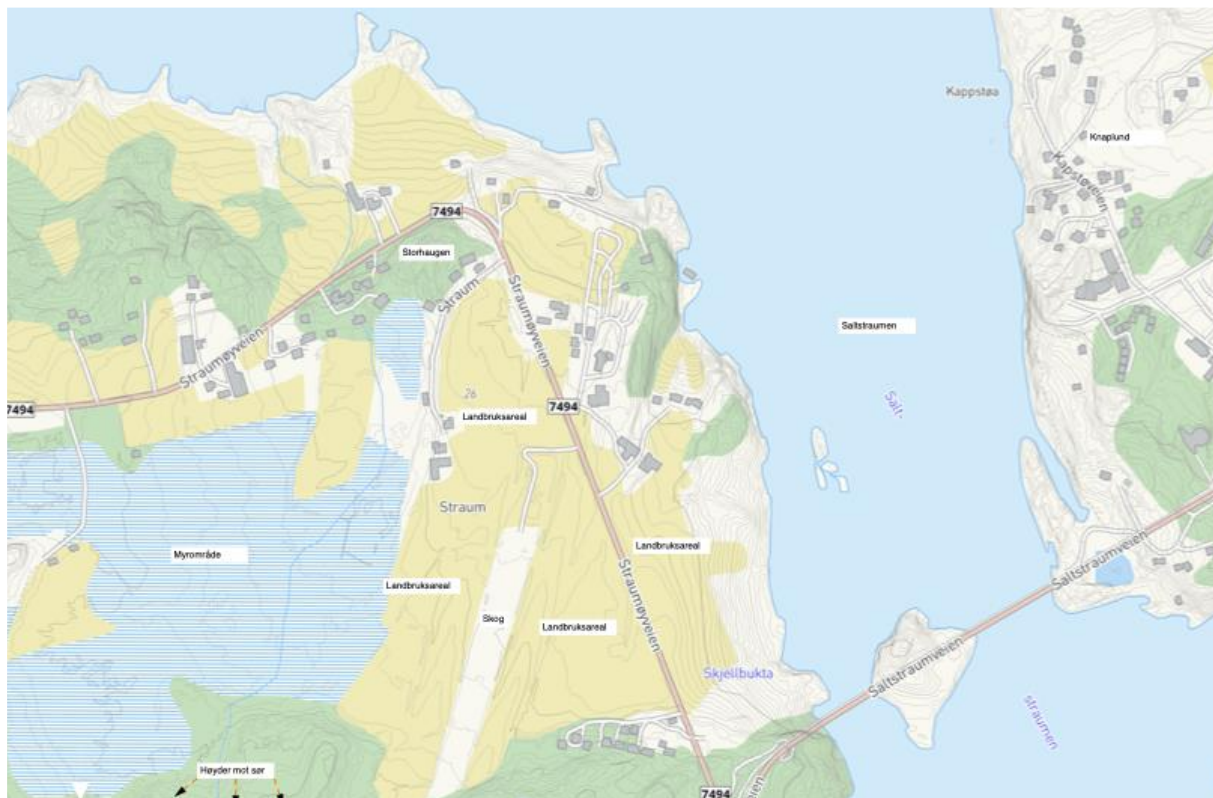


Figur 2.2 Ortofoto med planavgrensning markert. Planområdet er justert i henhold til eiendomsgrenser, sammen med adkomstvei og nødvendig areal av fylkesvei for å sikre frisikt.

Planavgrensningen omfatter det eksisterende campingområdet til Elvegården Camping, samt tilgrensende arealer som i dag benyttes til bolig, fritidsbolig, adkomst og parkering. Avgrensningen følger i hovedsak gjeldende reguleringsplan fra 1996 (planID 1804_6010), men justeres for å få med faktisk bruk og eiendomsgrenser (78/14 og 78/95) slik de fremstår i dag. I tillegg kommer deler av 78/99 for å tilpasse felles avkjørsel og deler av Straumøyveien for å regulere siktlinjer og avkjøring.

Totalt vil planen utgjøre ca. 28,4 daa, hvorav campingplassen med tilhørende boliger utgjør 25,6 daa.

Planområdet og nærliggende areal



Figur 2.3 Kart med landskapstrekk. Kartet viser de mest dominerende landskapstrekkene i området. Området ligger vest på Straumøya, som preges av berg, landbruksareal og myrområder på nordsiden av øya, og større terrengformasjoner, kupert terreng og høyder på sørsiden av øya.

Planområdet har en attraktiv og eksponert beliggenhet langs sundet, med kort avstand til sjø, turområder og eksisterende bebyggelse på Straumøya. Terrengen heller svakt mot nord og nordøst, og terrenget består av gress- og naturmark med spredte trær og terrengformasjoner. Planområdet er fra tidligere bebygget med eneboliger, fritidsbolig og spikertelt, campinghytter, servicebygg, interne veier og mindre tekniske installasjoner tilknyttet campingdriften.

I det større landskapet er området preget av toppene Storlia, Seljestølgjellet og tjuvskarnakken/Lian som danner høydene mot sør, mens den nord-østlige delen av Straumøya er relativt flat med svak hellning ned mot havet i nord og sør. Hellingen intensiveres fra ytterkanten av planområdet ned mot havet, som gjør at planområdet og området rundt blir et platå i landskapet. Straumøyveien er et markant element i landskapet og går fra avkjøringen ved dagligvarehandelen ved straumøybrua, rett frem til den svinger rundt Storhaugen, nord-vest for planområdet. Med unntak av områdene langs havet er området preget av større landbruksareal med større åkere og mindre treklynger, avløst av storhaugen og en overgang til myr mot vest.

Mot sør-østre del av planområdet er det et mindre høyledrag som strekker seg langs formålsgrensen og danner en barriere mellom campingplassen og bebyggelsen sør-øst for planområdet. Mot øst gjør dette at skråningen ned mot havet er relativt bratt, mens det mot nord er ganske slakt. Langs havet er det regulerte friluftsområder som er fine turterreng. Mot saltstraumbrua er landskapet langs sjøen preget av berg, mens det ved kvitberget og videre mot nord-vest er flere strender og slagere terreng langs havet. Over Saltstraumen ligger Knapplund med turistsenter, campingplass, hotell, skole og boligbebyggelse.

Grunneiere og rettighetshavere

Med den foreslåtte planavgrensningen omfatter planen 4 eiendommer hvor forslagstillers eiendom utgjør den vesentligste delen. Eiendommer som helt eller delvis vil være del av planen:

Bnr/Gnr	Beskrivelse / betydning for planen	Grunneier
78/14	Hoved eiendom camping m/enebolig og fritidsbolig	ELVEGÅRD TRADING AS
78/95	Nabo mot nord-øst, frittliggende enebolig	JENSEN ATLE JENSEN ELIN H LINDBLOM
78/99	Nabo mot sør-øst, deler avkjøring fra fylkesvei	LØKÅS HERLEIF LIND LØKÅS JORUNN RIGMOR
144/9	Straumøyveien, relevant del av FV7494	Nordland Fylkeskommune

Virkninger utenfor planområdet

Området er i dag i bruk som campingplass, og den økte aktiviteten som planen tilrettelegger for vil være begrenset i omfang, så det forventes ikke at planen vil ha vesentlige virkninger utover det som er i dag. Planen vil kunne ha virkninger utenfor området gjennom trafikk inn til området fra besøkende, samt bruk av frilufts areal fra besøkende. Tilknytting til infrastruktur og avløpsløsning vil også kunne gi mindre virkninger utenfor planområdet. Endringen vil kunne føre til noe mer helårsdrift med aktivitet også på vinteren. Økt trafikk vil eventuelt kunne gi behov for utbedring av avkjørsel, som vil bli avklart med veieier. Andre virkninger er beskrevet i kapittel 6 og 8.

3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Eksisterende bebyggelse

Området er i dag utbygget med ulike typologier og formål. En mindre del av bebyggelsen består av boliger og fritidsboliger i privat eie, mens majoriteten av bygg og tiltak er del av Elvegård camping. En stor andel av tiltakene knyttet til Elvegård camping er ikke omsøkt/godkjent eller har vært endret i en grad som krever søknad for å være godkjent. Dette omfatter nær sagt alle spikertelt (ca 26stk), hytter 10 stk, minihus/husvogn (2stk), samt servicebygg og resepsjon/kiosk. Boligene er så langt vi kan se omsøkt/i prosess for å bli omsøkt. Planen vil tilrettelegge for at eksisterende tiltak som skal beholdes, kan søkes godkjent i henhold til bestemmelser i planen og teknisk forskrift. Vi har så langt ikke ne avklart liste over hvilke av spikerteltene som er aktuelle for å søkes godkjent men legger til grunn at det vil være snakk om ca 2/3, samt eksisterende campinghytter og minihus.



Figur 3.1 Dagens situasjons. Adkomst fra straumøyveien, med fritidsbolig og enebolig liggende i starten av campingområdet. Faste plasser og utleiehytter mot øst og nord, sesongbasert camping mot vest og på de sentrale delene av området. Servicebygg og resepsjon plassert i innkjøringen til de sesongbaserte campingområdene. Kilde Gnist Arkitekter

Boliger og fritidsbolig



Figur 3.2 Kart som viser eksisterende bolig/fritidsboliger med forslag til nye tomtegrenser stiple inn. Kilde Gnist Arkitekter

Innenfor planområdet er det 3 boliger, hvorav to er eneboliger og en er fritidsbolig. Eneboligen mot nord-øst er ikke en del av campinganlegget, men ligger i dag på areal regulert for fritidsbolig. Arealet er derfor tatt med for å regulere tomten om til boligformål. Det planlegges ikke ytterligere boliger eller bruksenheter med boligformål, men det planlegges for å regulere inn tomtegrenser i tråd med formåls grensene for boligene. Øvrige boliger planlegges regulert med arealformål fritidsbolig og bolig, med regulerte tomtegrenser.

Planlagt bebyggelse



Figur 3.3 Situasjonsplan fremtidig utvikling. Kilde Gnist Arkitekter

I tillegg til eksisterende bebyggelse vil planen åpne opp for en overgang fra campingenheter (spikertelte) til utleiehytter, sesongbasert camping, teltplasser, glamping osv. Det er ønskelig med fleksible rammer, slik at nye utbyggingen kan skje over tid, med forutsigbare rammer for utvikling.

For eksisterende og nye campingenheter vil rammene være opp til 75 m² BYA inklusive spikertelt, bobil/campingvogn og platting, med en maksimal høyde på 4 m. For campinghytter vil det kunne være aktuelt med andre bestemmelser.

I tillegg til nye bo-tilbud, vil planen regulere eksisterende servicebygg og regulere inn nye servicebygg for å understøtte campingdriften. Nye servicebygg vil vesentlig forbedre fremkommelighet med universell utforming.

Infrastruktur

Planen skal utarbeide en helhetlig VAO-plan og vurdere behov for oppgradering av vann, avløp og overvann. Adkomst, internvegnett og renovasjonsløsninger skal reguleres og dimensjoneres i tråd med gjeldende krav. Planen vil ivareta branngater og andre føringer som ligger i krav til campingplasser. Planen vil vurdere overvannshåndtering gjennom VAO-plan og blågrønn struktur i henhold til KPA.

4. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDE

Grunnet ulike bruksformål og ulik bebyggelse vil det være naturlig å ha en differensiert byggehøyde og utnyttelsesgrad for de ulike planformålene. For soner som planlegges som sesongbasert campinganlegg, vil det være naturlig at det ikke tillates annet enn midlertidige installasjoner typisk for turister med campingvogn og bobil. For areal hvor det planlegges for hytter og mer langsiktig camping, vil bestemmelsene i TEK legges til grunn for høyder og BYA. Det vil også være egne bestemmelser for BYA og høyder for areal med servicebygg, infrastruktur og boligbebyggelse.

Grad av utnytting (BYA)

Eksisterende bolig og fritidsbebyggelse foreslås regulert til BYA 30% i tråd med overordnet plan.

For areal regulert til camping ønsker vi å regulere disse gjennom begrepet campingenheter, som for planen også kan gjøres gjeldene for campinghytter/utleiehytter. Dette bidrar til en forenkling av bestemmelsene og videreføring av bestemmelsen i TEK17. Det vil si at hver campingenhet kan være opptil 75m² inklusive campingvogn/bobil og terrasser. Bestemmelsene setter også krav til avstand mellom enheter og oppdeling med branngater og parseller, som vil begrense utnyttelsen av arealene.

Det vil være aktuelt å regulere en øvre grense for utleiehytter og servicebygg. Enten gjennom en øvre grense på samlet BYA/BRA eller begrensing på antall. Det er ikke avklart om det vil være mest formålstjenlig å regulere en øvre grense for antall campingenheter eller en øvre begrensing på m² BYA. Areal for sesongbasert camping vil ikke ha bestemmelser knyttet til BYA da de av natur ikke har faste installasjoner annet enn mindre servicepunkter for tilkobling av strøm. Her vil bestemmelser i øvrig regelverk sette begrensinger for antall og tetthet utfra brannvern hensyn.

Byggegrense/-strandlinje

Endelige byggegrenser er ikke satt, men det er på det rene at byggegrenser må forholde seg til naboer, samt byggegrense mot strandsonen. Byggegrense mot strandsonen vil gjøres etter veileder om funksjonell strandlinje og foreløpig tas det sikte på å etablere denne langs formålsgrensen for camping og boligbebyggelse. Det kan også være aktuelt å anlegge byggegrenser, eller bestemmelsesområder for å styre hvor servicebygg, utleiehytter og campingenheter med permanente installasjoner kan anlegges.

Mot vest er det ønskelig at byggegrense settes langs fasade på eksisterende bebyggelse og ellers forholder seg til 4 meters grensen. På områdene med sesongbasert camping vil det kunne være campingvogner og bobiler som kommer nærmere nabogrensen, som kompenserende tiltak vil det i planen bli stilt krav om gjerde eller vegetasjonsskjerm for å skjerme nabo mot innsikt og forstyrrelser.

Mot nord grenser arealet mot adkomstvei for 78/95, og videre mot det marine verneområdet. Det er derfor ingen naboer, verken nå eller i fremtiden som må hensyntas her. Området er også oppbygget til campingplass, slik at en det ikke går på bekostning av natur eller landbruksareal. Vi vil derfor foreslå en byggegrense 1 meter fra formålsgrensen mot nord.

Mot øvrige sider og grenser vil en 4 meters grense være det mest aktuelle.

Byggehøyder

Den differensierte bebyggelsen vil gjøre det aktuelt med differensierte byggehøyder avhengig av tiltak, plassering og funksjon. For areal som reguleres til bolig og fritidsbolig er det naturlig at disse reguleres i tråd med eksisterende bebyggelse, mens det for campingenheter er aktuelt å regulere disse i tråd med bestemmelser i teknisk forskrift. For campingenheter betyr dette en byggehøyde på maksimalt 4 meter over bakken (ikke gjennomsnitt).

Servicebygg og andre bygg knyttet til drift av anlegget reguleres opp til 5 meter for å tilrettelegge for fall på tak, og samtidig hindre bebyggelse over flere etasjer som kan ta utsikt eller virke dominerende i landskapet. Utleiehytter reguleres i tråd med eksisterende plan til oppføring i 1 etasje, noe som med vil angi mønehøyde regulert til 4,5 m

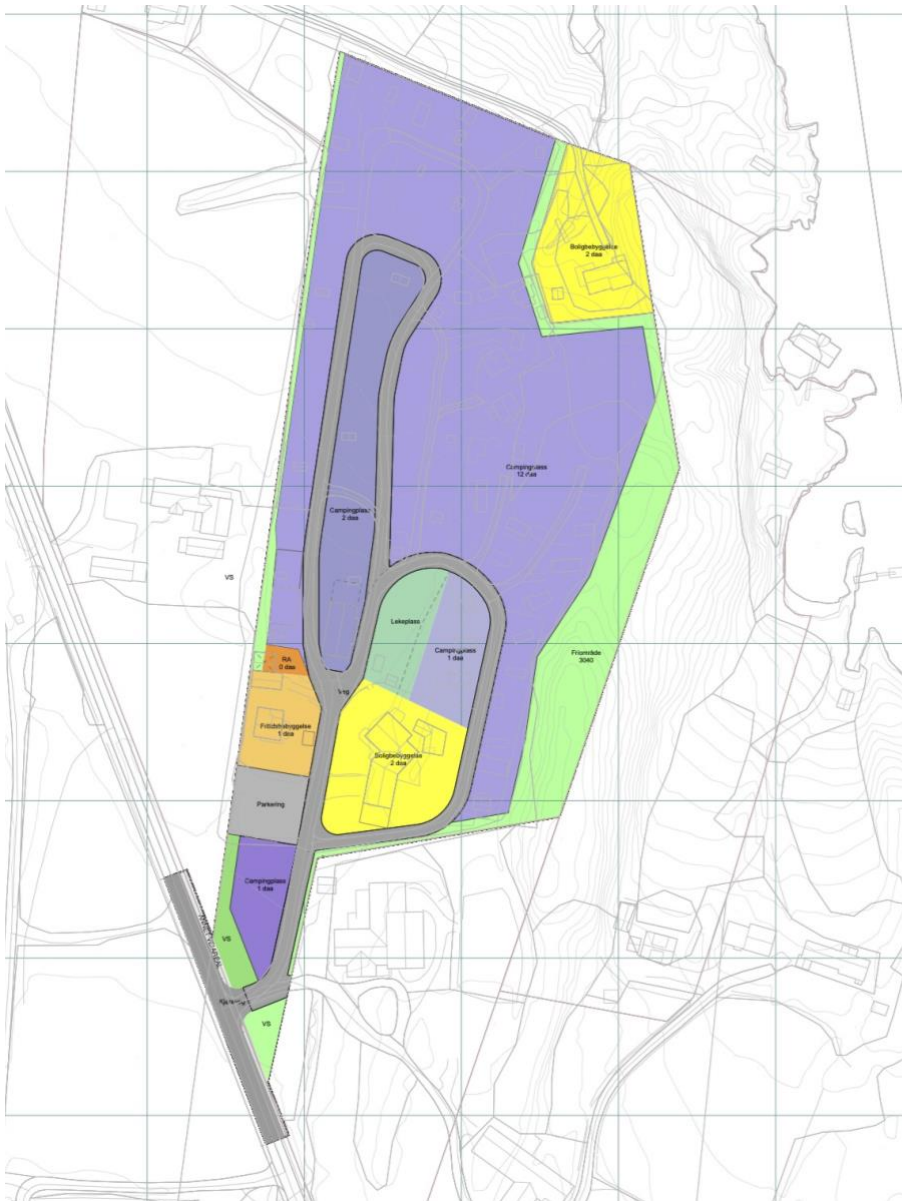
Boligbebyggelse reguleres i henhold til eksisterende høyder. For fritidsbolig er dette 7,5 meter, for våningshus 5 meter og for enebolig 6 meter.

5. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Plangrep

For planen vil det prioriteres å få en fleksibel plan som legger til rette for utvikling og endringer i tråd med formålet med planen, samtidig som de viktigste funksjonene og infrastrukturen sikres gjennom egne formål og bestemmelser. Det vil derfor være aktuelt å regulere det meste av planområdet til formål campingplass, mens veier som sikrer fremkommelighet for brann og renovasjon reguleres som eget formål. Det er aktuelt å legge inn bestemmelsesområder, soneindeling for campingområdene, med slik at bruken og bebyggelsen kan styres i større grad, og utvikles sone for sone.

Areal for renovasjonsanlegg og parkering sikres gjennom egne formål. Vegetasjonsskjermer og areal med grøntareal sikres som henholdsvis vegetasjonsskjerm og friluftsområder i tråd med overordnet plan. Boliger reguleres med eget formål, regulert til henholdsvis boligbebyggelse og Fritidsbebyggelse.



Figur 5.1 Skisse til plankart. Kilde Gnist arkitekter

Veg- og gateutforming / mobilitet

Adkomst til planområdet går i dag fra eksisterende avkjøring fra fylkesvei, som også er adkomstvei for landbrukseieendommen på 78/99. Adkomsten er i dag utbygget med veier som dekker de nåværende behovene for campingplassen og gir god fremkommelighet. Planen vil vurdere krav til universell utforming for de mest sentrale funksjonene.

Planen vil regulere avkjøring med relevant del av fylkesvei for å sikre frisisiktsoner. Regulert avkjøring og veibredde på fylkesvei, vil følge relevante krav/standards for gateutforming. I tillegg vil planen regulere de viktigste veiene internt for å sikre adkomst for brannbiler, renovasjon, tømming av septikkkløsnings mm. Parkeringsplass i tilknytning til adkomstvei reguleres for å avlaste området og tilrettelegge for ansatte-parkering.

Uteoppholdsareal, lek og grøntareal

Planen vil regulere grøntareal og lekeareal, i tillegg til vegetasjonsskjermer mot nabobebyggelse og grøntareal mot vei. Lekeareal vil etableres/er etablert i tilknytning til servicebygg, sentralt på området, som sikrer god tilgjengelighet for de fleste.

Eksisterende plan regulerer vegetasjonsskjerm/gjerde mot nabo mot vest, dette vil videreføres i ny plan, i tillegg vil det være naturlig å regulere inn vegetasjonsskjerm mot øvrige naboer til campingplassen for å skjerme disse, og bevare eksisterende vegetasjon mot øst. Regulering av østlige grøntareal er også i tråd med gjeldene regulering av areal.

6. TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Området er etablert som campingplass i dag, og det er lite trolig at planen vil ha særskilt virkning på området utover dagens bruk. Planområdet bærer tydelig preg av å være benyttet som campingplass over tid. Det er tilrettelagt med ulike tiltak både for de med faste plasser og for turister med bobil eller campingvogn. Planområdet er generelt preget av gress-sletter med veier og gruslagt oppstillingsplasser for campingvogner/campingenheter. Både dagens og den fremtidige bebyggelse vil være 1-1,5 etasjer og med relativt lav BYA og byggehøyder.

Tiltakene som følger av planen vil i liten grad innvirke på dagens uttrykk, men vil kunne bidra til å rydde opp i eksisterende forhold og skape et mer helhetlig uttrykk på planområdet, og sikre etablererte og nye grøntareal og vegetasjon.

Landskapsvirkning

Planlagte tiltak vil ha liten innvirkning på landskapet sett opp mot dagens bruk. Overgang fra semi-permanente campingenheter til utleiehytter vil kunne bidra til å rydde opp i situasjonen og gi et mer helhetlig uttrykk for planområdet, men samtidig gi et større fotavtrykk. Virkningen vil bli klart størst sett fra Straumøyveien, nabo mot vest og havet som ligger området ligger mest eksponert for området.

Nye regulerte høyder vil likevel i liten grad påvirke landskapsvirkningene, og det planlegges ikke for større masseuttak eller terrengbehandlinger som vil kunne endre siluettvirkningen av området. Vegetasjonsskjerm mot vest vil bidra til å dempe virkningene av ny bebyggelse, og skjerme naboer.

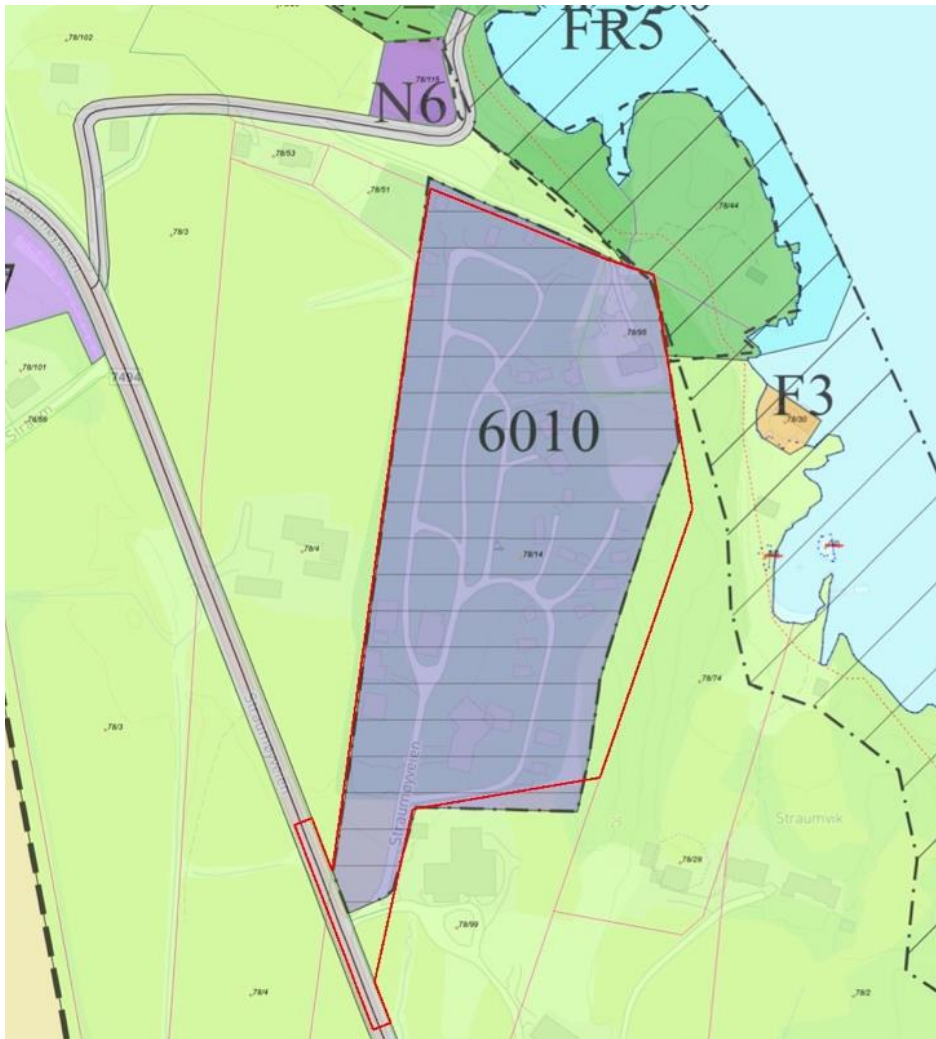
Sol/skygge/Utsikt/Innsyn

Planen vil i svært liten grad kunne gi innvirkning på Sol, skygge, innsyn eller utsiktsforhold for bebyggelsen rundt, sett opp mot dagens bruk og regulering. Eksisterende bebyggelse og den bebyggelsen som det reguleres for, er beskjedne i høyde og utstrekning. Det vil gjennom planen bli etablerte vegetasjonsskjerm/gjerde mot nærmeste nabo til vest som vil bidra til å senke graden av innsyn mot tomten.

7. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel

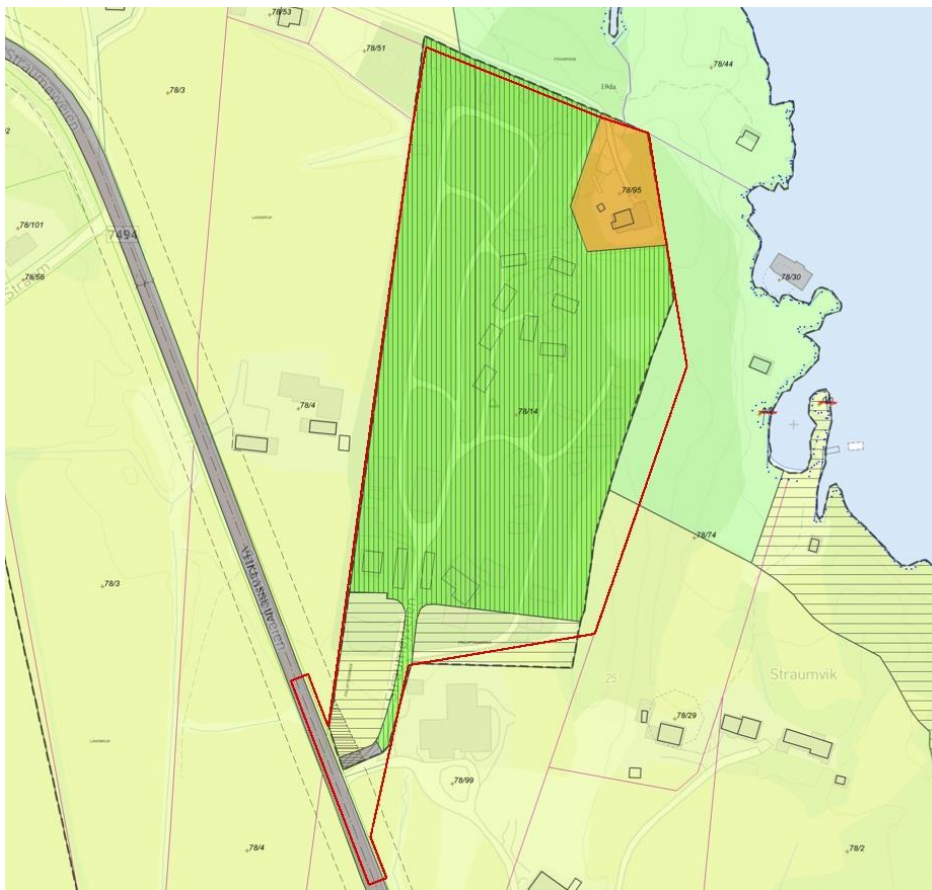
Området er ikke en del av kommuneplanens arealdel, da den faller inn under kommunedelplanen for Saltstraumen. KPA vil likevel ha supplerende virkning for bestemmelser som ikke inngår i kommunedelplanen, samt at kommuneplanens generelle bestemmelser er gjeldende for området. I forslag til ny KPA er kommunedelplanen tatt med inn i KPA. KPA kan dermed bli førende dersom ny KPA blir gjeldende før reguleringsplanen er vedtatt. I forslag til ny KPA er området avsatt til fritids- og turistformål.



Figur 7.1 Utklipp kommunedelplanen for Saltstraumen. Kilde:kommunekart.no

Planområdet er del av kommunedelplan for Saltstraumen (KDP12). I Kommunedelplanen er området regulert til fritids- og turistformål. Området er også påført detaljeringsone (hensynsonenavn 6010), med detaljering «reguleringsplan skal fortsatt gjelde». I tillegg er deler av planområdet regulert til LNFR området. Dette gjelder primært areal mellom tomtegrense, og dagens plangrense. Totalt utgjør dette et areal på ca 2 daa og foreslås i denne planen regulert til friluftsområde. Planen følger dermed i stor grad føringene gitt av kommunedelplanen.

Gjeldene reguleringsplan



Figur 7.2 Gjeldene reguleringsplan; Elvegård camping Plan ID: 1804_6010 Kilde:kommunekart.no

Gjeldene reguleringsplan dekker det meste av foreslått planavgrensning og regulerer området med formålene; friluftsområde, campingplass, fritidsbebyggelse og felles avkjørsel. I tillegg er det regulert hensynsoner for frisikt. Planen tillater inntil 8 doble hytter over 1 etasje med grunnflate opptil 75 m², opparbeidelse av campingplass for campingvogn/bobil og 2 sanitær- og servicebygg med BYA inntil 200 m² over et plan. Planen regulerer tomt 78/95 til fritidsformål. Planen setter krav om at eksisterende vegetasjon så langt som mulig skal opprettholdes og at det skal opparbeides gjerde eller vegetasjonsskjerm mot 78/4 for å redusere innsyn og støy. Ny reguleringsplan vil dermed i stor grad videreføre dagens regulering, men med tilpasninger for noe høyere utnyttelse, og tilrettelegging for de faktiske forhold og fremtidig utvikling.

Fylkesplan

Fylkesplanens kapittel 8 angir arealpolitiske retningslinjer for nordland. Kapittelet har generelle flere målsettinger og retningslinjer som vil være aktuelle for planarbeidet. De relevante retningslinjene i forhold til denne planen vil være:

- 8.1 Mål for arealforvaltningen
- 8.3. Naturressurser, kulturminner og landskap
- 8.4. Næringsutvikling
- 8.5. Kystsonen
- 8.6. Klima og klimatilpasning

Andre regionale planer som kan ha relevans for planarbeidet:

- Strategi for reiseliv og opplevelser i Nordland 2023-2027
- Vårt verdifulle vann - Regional vannforvaltningsplan 2022 – 2027 Nordland og Jan Mayen

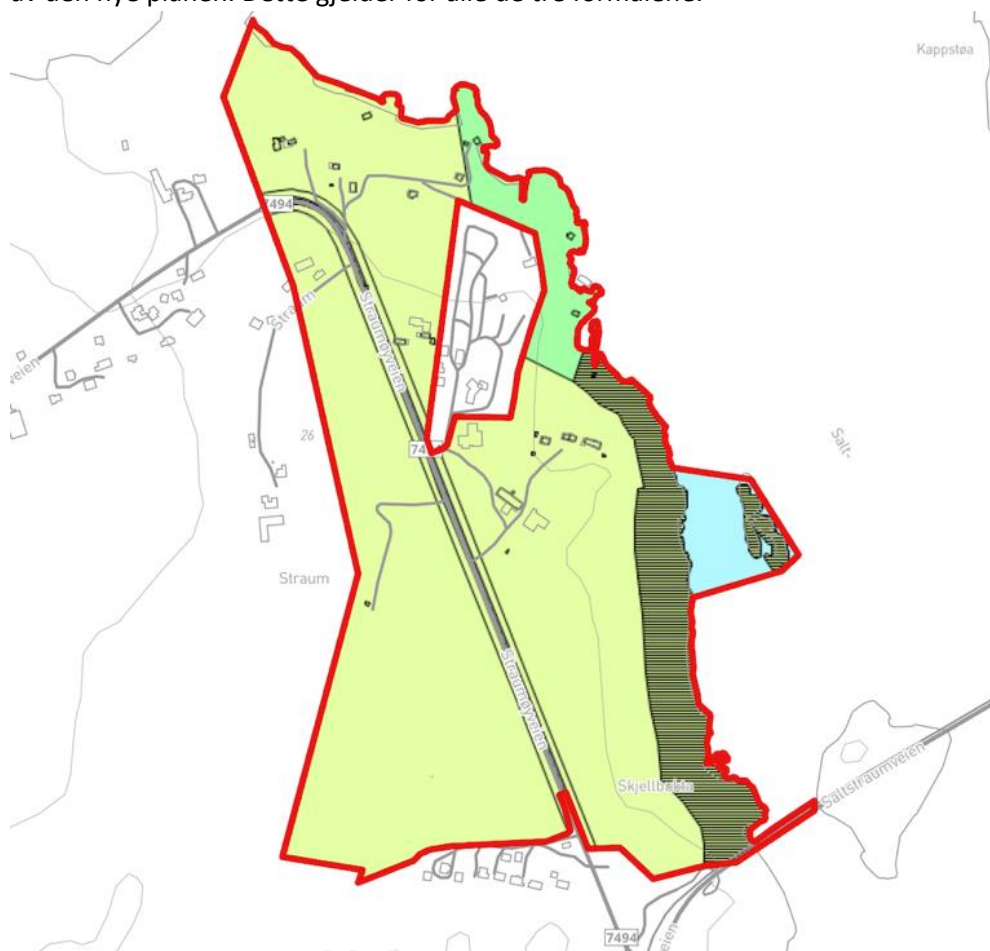
Verneplaner

Området har nærhet til det marint verneområde for Saltstraumen. Med planlagt planavgrensning vil ikke planen overlappe med verneområdet, men reguleringsplanen må likevel hensynta vernebestemmelsene med tanke på blant annet avløp, avrenning og overvannshåndtering. Verneplanen har åpninger for å utvikle og videreføre tillatte utslipp i sjø, men det vil kunne komme strengere krav til f.eks rensing av avløp. Forholdet vil hensyntas i VAO-plan, i tillegg til at det er regulerte friluftsområder mellom planområdet og verneområdet i KDP.

Tilgrensende planer

Gjeldene reguleringsplan ligger omsluttet av Reguleringsplanen Straum, planID 1804_6005. Tilgrensende formål areal er i hovedsak regulert til Jord- og skogbruk (areal mot vest og sør-øst), og park (mot nord og nor-øst). Straumøyveien er regulert til Kjørevei med tilhørende byggegrense mot vei.

Planen vil i noen grad påvirkes av planarbeidet gjennom at planavgrensningene justeres i henhold til tomtegrenser og nødvendig infrastruktur. Det vil føre til at deler av planområdet vil erstattes av den nye planen. Dette gjelder for alle de tre formålene.



Figur 7.3: Reguleringsplan for Straum PlanID 1804_6005 kilde:kommunekart.no

FNs bærekraftsmål

Planen er vurdert opp mot bærekraftsmålene og gjennomgang av disse viser at følgende bærekraftsmål vil kunne være aktuelle for planen:

For Natur, kultur og miljø vil det være følgende bærekraftsmål som er aktuelle



Planen vil tydeliggjøre grensene til verneområdene rundt, fastsette strandlinje, bidra til bedre styring av VAO og gjennom fortetting av etablererte område, minske press på ubebygde områder.

For styrking av sosiale verdier



Prosjektet vil legge til rette for bedre infrastruktur, med bedre vannkilder og kvalitet på funksjoner. Vil kunne skape flere arbeidsplasser tilknyttet turistnæringen, med bedre arbeidsforhold for de ansatte. Turister og besøkende vil kunne få en bedre opplevelse og større kvalitet på sine opplevelser og fritid.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er foretatt utsjekk opp mot nasjonale og kommunale databaser for å avdekke eventuelle interesser, konfliktpunkter og farer. Komplette risikoanalyse med relevante kartdata ligger vedlagt men de vesentligste funnene er medtatt i underliggende matrise eller kommentert ut som egne punkt:

Naturvern/naturmangfold/Landbruk:	Ja/Nei	Merknad:
Berører planen eksisterende eller foreslåtte verneområder eller deres nærområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Ja	Området har nærhet til marint verneområde for Saltstraumen. Med planlagt planavgrensning vil ikke planen overlappe med verneområdet, men reguleringsplanen må likevel hensynta vernebestemmelsene med tanke på blandt annet avløp, avrenning og overvannshåndtering.
Berører planen villreinens leveområde eller influensområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	Området ligger innenfor reinbeiteområde med distriktskode WN, sesongområde 9, i kart vist som reindrift vinterbeite I. Med utgangspunkt i gjeldene regulering av området og dagens bruk, er det lite trolig

		at det foreligger større konflikter knyttet planlagt regulering/bruk. Partene blir likevel varslet gjennom varsel om oppstart for å komme med innspill til reguleringsplan.
Berører planen naturtyper registrert som <i>Svært viktig (A)</i> eller <i>Viktig (B)</i> i Naturbase (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	
Berører planen arter som er truet eller sårbare jf. Norsk rødliste for arter (jf.forskr. § 1- f og h)	Nei	
Medfører planen inngrep i verna vassdrag (jf. forskr. § 1h)?	Nei	
Medfører planen inngrep/tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen?	Ja	Området ligger innenfor 100 meters beltet for strandsone, men vil i sin helhet ligge utenfor den funksjonelle strandsonen
Friluftsliv		
Berører planen sikra friluftsområde eller andre friluftsområder av nasjonal eller regional verdi (jf. forskr. § 1- b og h)	Ja	Det antas at friluftsimteresser kan bli berørt gjennom å legge til rette for eksisterende og utvidet bruk av området. Primært vil det gjelde tilgjengelighet til områdene langs sjø, økt bruk av stier og turområder. Mot nord og nord-øst ligger kartlagte friluftsområder i form av Straumsgjødden – Elvegård som er registrert som et svært viktig friluftsområde (utfartsområde). For å ivareta deres interesser varsle Bodø friluftsråd, sammen med kommunedelsutvalg for Saltstraumen.
Berører planen friluftsområder/grønnstruktur av betydning for nærmiljø eller nær barnehage/skole (jf. forskr. § 1- b og h)	ja	Se overstående kommentar.
Medfører planen redusert adgang til vassdrag eller redusert framkommelighet (jf.forskr. § 1- b og h)	Nei	
Barn- og unges interesser:		
Medfører planen omdisponering av områder regulert til friområde/lekeplass/fellesområde (jf. forskr. § 1- h)	Ja	Planen legger til rette for omdisponering av areal avsatt til friluftsområder, men som ikke benyttes til formålet i dag. Planen vil ivareta funksjonen på eget regulert areal.
Medfører planen omdisponering av uregulerte områder som er egna for eller brukes til lek/friluftsliv (jf. forskr. § 1- h)	Nei	
Støy		
Vil planområdet være utsatt for støy fra vegtrafikk, skytebaner, industri el. (jf. forskr. § 1- e)	Nei	
Innebærer planforslaget etablering av støyende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Forurensning:		
Berører planforslaget områder med forurenset grunn (jf. forskr. §1-e)	Nei	
Innebærer planforslaget ny forurensende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	

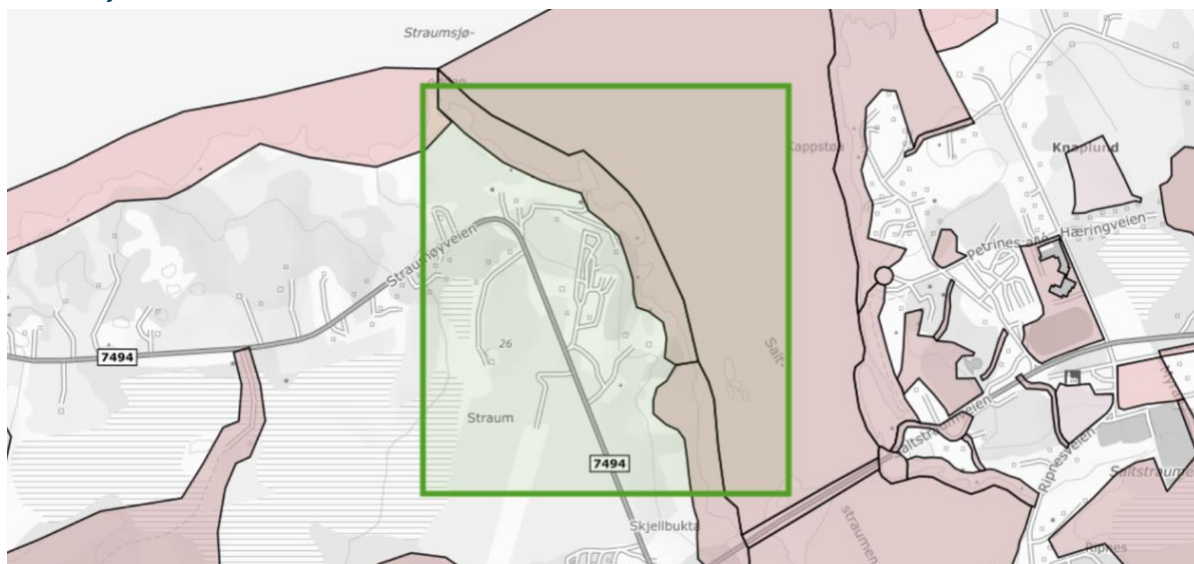
Vil planforslaget berøre områder for drikkevannsforsyning og nedslagsfelt for denne (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	Med unntak av havet er det ingen vannforekomster tilknyttet planområdet eller i avrenningssonen for planområdet.
Samfunnssikkerhet og beredskap		
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for ras og skred (jf. forskr. § 1- i)	Nei	Nei
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for flom/ flomskader eller avrenning av overvann (jf. forskr. § 1i)	Nei	
Vil planforslaget kunne medføre økt fare for ras og skred eller utglidninger av masse (jf. forskr. § 1- i)	Nei	Planområdet er innenfor areal som inngår i aktsomhetsområde for kvikkleire. Områdestabilitet utredes
Vil planforslaget kunne medføre økt flomfare/skade av avrenning av overvann (jf. forskr. § 1- i)	Nei	Utredes som del av VAO-plan
Vil samfunnssikkerhet ivaretas i planen, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1i)	Ja	Vil ivaretas gjennom ROS analyse
Landbruk – kulturlandskap		
Medfører planen beslaglegging/omdisponering av landbruksarealer?	Nei	Planområdet har nærhet til jordbruksareal, men det legges ikke opp til å nedbygge eller negativt innvirke jordbruksareal gjennom planen. Arealene som inngår i planen er i dag allerede tilrettelagt for tiltenkt aktivitet. Vi er heller ikke kjent med direkte konflikter eller interessenmotsetninger med bakgrunn i jordbruk.
Medfører planen at andre landbruksarealer ikke lenger blir tjenlige til landbruksformål eller får redusert sine bruksmuligheter?	Nei	

Særskilte interesser:

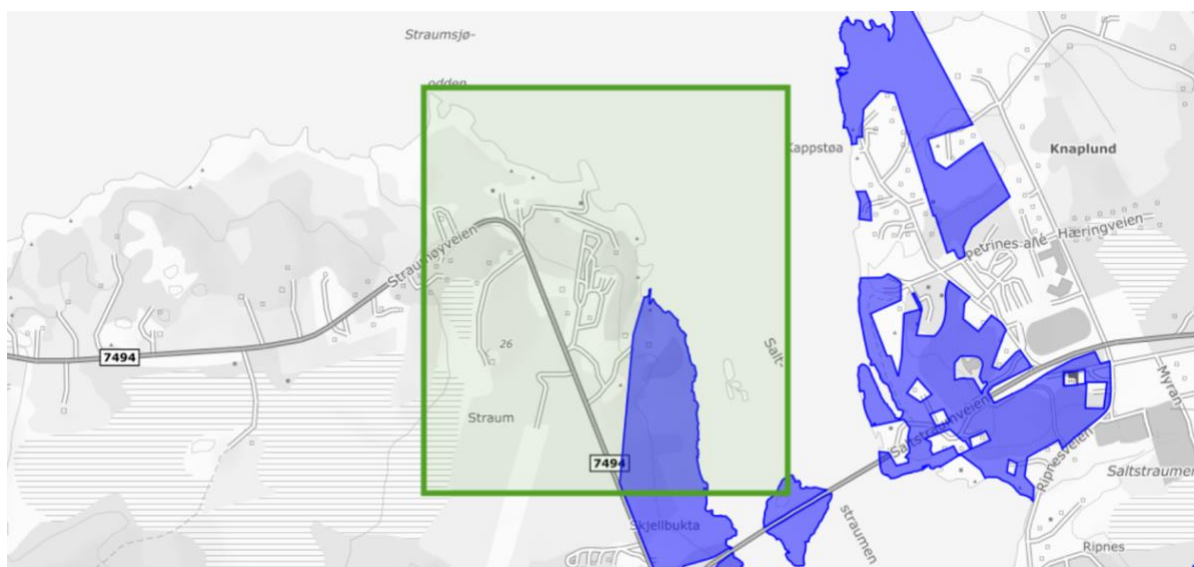
Naboer

Naboer til området vil i større eller mindre grad bli berørt av planforslaget, enten gjennom aktivitet på området, trafikk til området eller gjennom aktuelle utbygginger. Mest sentralt står nabo mot nord-øst (78/95), hvor tomten medtas i planforslaget for å regulere boligen i tråd med gjeldene bruk som bolig. Nabo mot vest (78/4) vil nødvendigvis også bli berørt av planen gjennom nærhet til området og aktivitet. Mot sør (78/99) vil nabo delvis være berørt av planforslaget gjennom delt avkjøring fra fylkesvei, og nærhet til landbruksbygning.

Det er kjent for forslagstiller og plankonsulent at det over tid har vært nabokonflikter mellom driver av campingplass og nabo i 78/4, spesielt knyttet til ulovlighetssaker over tid, manglende skjerming og bebyggelse plassert inn mot nabogrense. Ny plan har til hensikt å dempe konfliktnivået gjennom en helhetlig plan som i større grad setter rammene for videre utvikling av planområdet. Naboer varsles både gjennom innspillsrunden ved oppstart, samt ved høring av planforslaget.



Figur 8.1 Kart viser verdsatte friluftsområder. Friluftsområdene som ligger nærmest planområdet har friverdi svært viktig. Kilde Norkart.

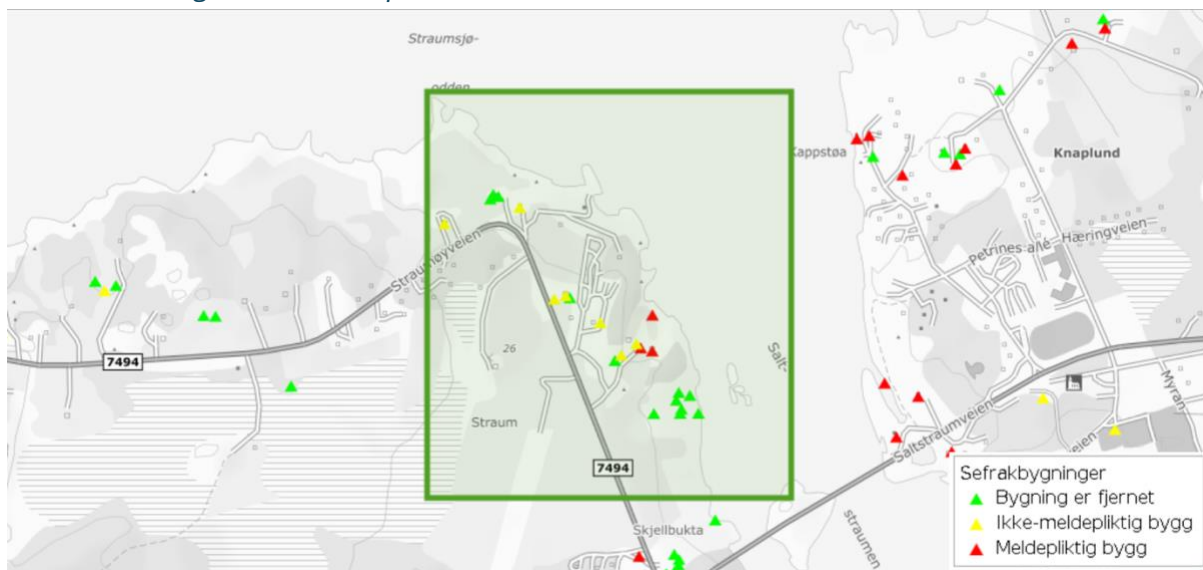


Figur 8.2 Kart viser statlige sikrede friluftsområder som staten har råderett over. Kilde: Norkart

Planen vil bidra positivt for å tilrettelegge for økt aktivitet med bedre kvalitet på fasilitetene som kan tilbys besøkende og beboere på anlegget. Formålet legger tilrette for et bedre servicetilbud i forbindelse med campingaktivitet, samt en bedre deling av området, som vil gi et tydeligere skille mellom privatboliger og campingplassen. Utvikling med flere utleiehytter vil legge tilrette for flere besøkende, også de som ikke kommer med campingvogn/bobil og også tilgjengeliggjøre området på vinteren. Servicebygg og andre tilbud på området vil også kunne være tilgjengelig for de som benytter frilufts arealene rundt planområdet og tilrettelegge bedre for rekreasjon i området.

I området langs vannet er det flere kartlagte og verdsatte friluftsområder både på land og i sjå. Dette gjelder det særlige kvalitetsområdet Skjellbukta fornminnestei og utfartsområdene Straumsjøodden – elvegård, Saltstraumen og straumsjøodden-Hellevika. Alle er registrert som viktig eller særlig viktig friluftsområder. I tillegg er Saltstraumen – Strømvik et statlig sikret friluftsområde.

Kulturminner og kulturlandskap

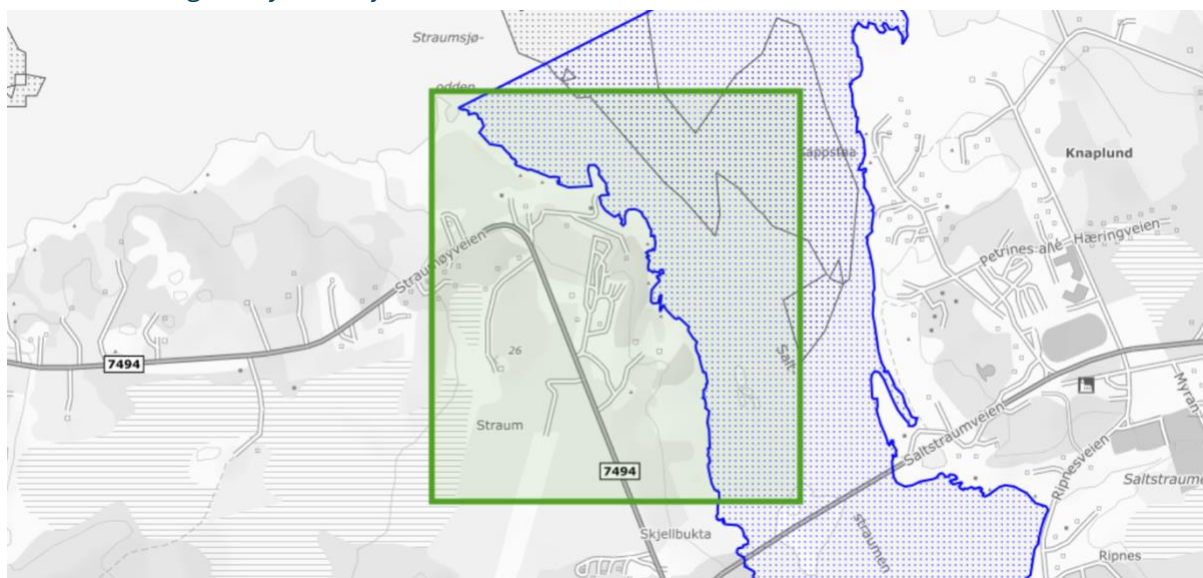


Figur 8.3 Kartet viser kulturminner i sefrakregisteret og hvilken status disse har. Kilde: Norkart

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men det er registrert flere kulturminner i områdene rundt. Det er lite sannsynlig at planen vil kunne ha direkte påvirkning på disse. Planen vil ha bestemmelser for å sikre eventuelle kulturminner som kan framkomme i forbindelse med tiltak på planområdet.

SEFRAC-registeret har registrert hovedbygningen/våningshuset som *ikke meldepliktig* i sine databaser. Bygget er svært ombygget, og har i dag trolig liten verne-verdi. Rett vest for planområdet (78/4) er fjøs og våningshus registrert som ikke-meldepliktig, sammen med ruin av stabbur som er registrert som revet. Øst for planområdet er det registrert flere bygg i forbindelse med Straumvik gård. Det er lite trolig at planen vil kunne ha direkte innvirkning på noen av disse som kulturminner.

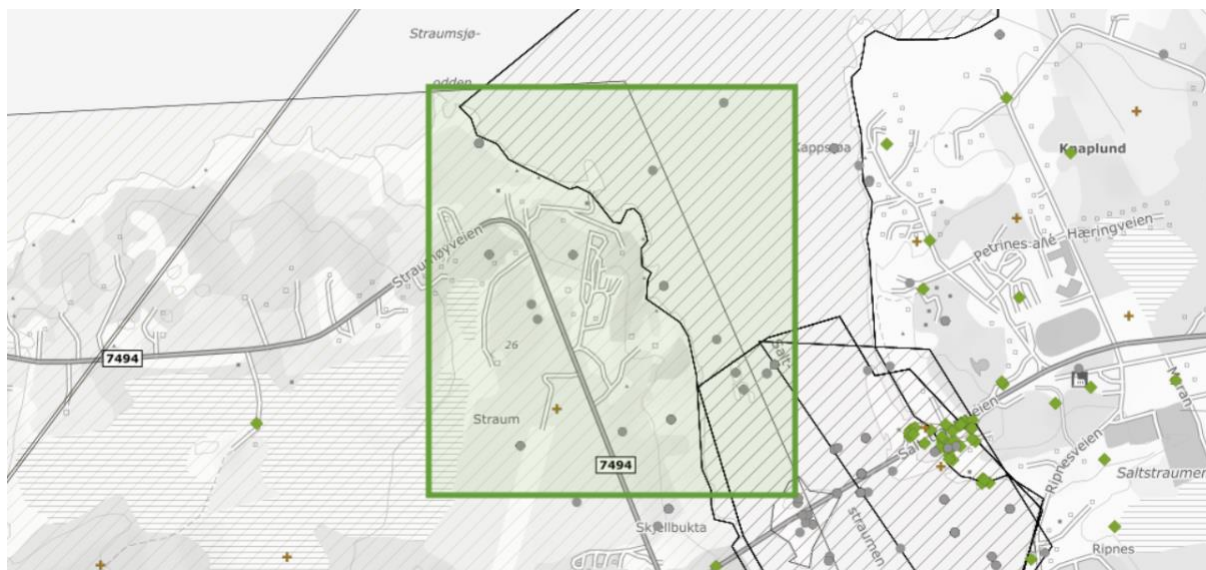
Naturverdier og hensyn til miljø



Figur 8.4 Kartet viser Saltstraumen marine verneområde Kilde: Norkart

Området er i stor grad bygget ned i dag og er etablert som campingplass med tiltak ut mot de fleste av tomtegrensene foruten om den østlige grensen som har en del vegetasjon med trær. Det er derfor begrenset med naturverdier inne i selve planområdet, men campingen ligger i et område med store naturverdier tilknyttet Saltstraumen og det mariene verneområde.

Planen vil medføre en nye VAO plan som i større grad vil kunne ta hensyn til utslipp, og tilrettelegge for bedre vern av Saltstraumen. Planen vil også i nødvendig grad angi byggelinje mot naturverdier rundt med byggelinje mot strandlinje, vern av naturområder og bevare åpne landskap.



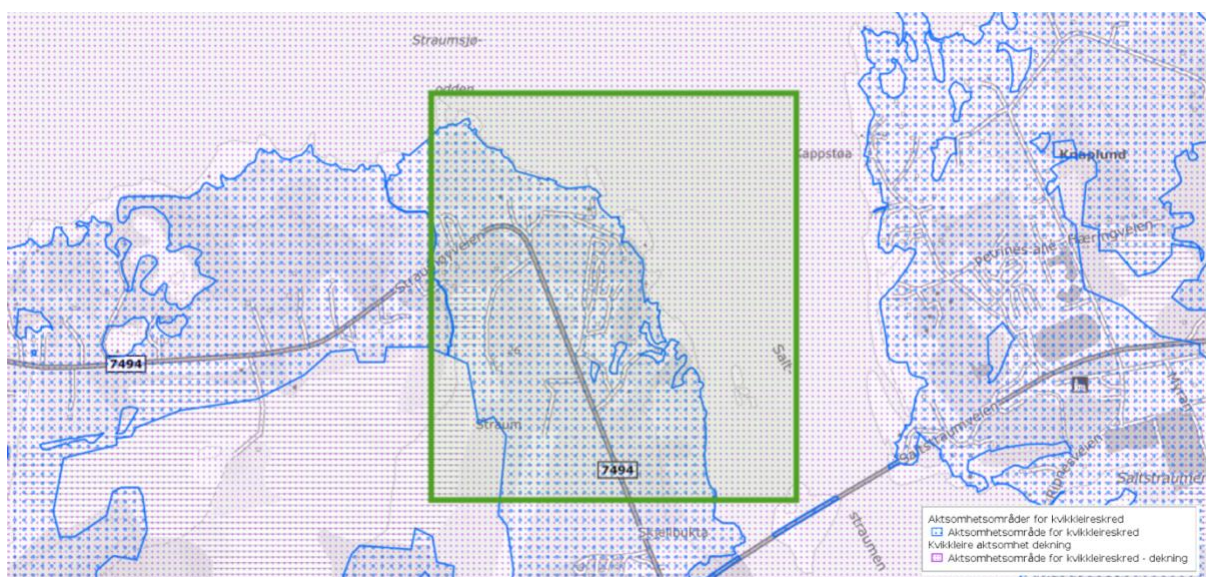
Figur 8.5 Kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Som det fremgår er det ikke registrert observasjoner innenfor planområdet. Kilde: Norkart/naturbase

Det er ikke registrert truede eller fremmede arter innenfor planområdet, men det er registrert flere arter av særlig stor forvaltningsinteresse i områdene rundt. Primært gjelder dette observasjoner av ulike fugler.

9. Samfunnssikkerhet

Det skal utarbeides en ROS-analyse etter DSBs veileder. Denne vil vedlegges planforslaget ved komplett innsending til 1. gangs behandling. Tema som kan være aktuell for ROS-analyse for reguleringsplanen:

Skred / Geoteknisk vurdering



Figur 9.1 Kart som viser dekning av kartet og områder som er registrert som aktsomhetsområder for kvikkleireskred. Kilde: Norkart/NVE

Området er slakt hellende mot nord uten store terrengformasjoner, fjell eller bratt terreng. Området ligger innenfor aktsomhetsområdet for Kvikkleire. Planen må nødvendigvis belyse temaet og gi føringer for hva som kan bebygges, og utrede områdestabilitet. Gjennom planarbeidet vil dermed grunnforhold bli kartlagt i nødvendig grad, og det vil bli gitt nødvendige føringer for grunnarbeid og prosjektering fremover.

stormflo, flom, skred/erosjon

Planområdet har ikke i tilknytting til flomutsatte områder, som kan være utsatt med tanke på flo, flom skred/erosjon eller lignende.

Trafikksikkerhet

Veien forbi planområdet er oversiktlig og rett. Det foreligger ingen indikasjoner på at veien er spesielt ulykkesutsatt. Det er ikke fortau eller gang- og sykkelvei langs Straumøyveien. Det er gjort trafikkteiling for Straumøyveien som har ÅDT på 3-500. Det er ikke registrert trafikkulykker i tilknytting til planområdet eller avkjørselen, men det er ulykker lengre nord for planområdet med ukjent ulykkeskategori. Ettersom planlagt bruk i vesentlig grad er en fortsettelse av dagens bruk, uten at det planlegges for vesentlig økt trafikk anser vi det som lite aktuelt med en utvidet trafikkanalyse. Internt på området vil det være aktuelt å se nærmere på bestemmelser for parkering og regulering av trafikk.

Brannspredning og eksplosjonsfare

Aktuelt spesielt med tanke på campingvogner med propantanker og tetthet på campingplass. Reguleringsplan må hensynta behov for branngater og oppdeling av områder i parseller for campingenheter i tråd med TEK. Temaet vil bli gjenstand for reguleringsplan, samt at det legges føringer for branngater, størrelser på parseller, soneinndeling, rømningsveier mm.

Tilgang og kapasitet slukke vann

Det finnes god tilgang til vann med vannledning langs Straumøyveien, men rør/ledningsnett inn på området er noe begrenset og må utredes nærmere gjennom planarbeidet.

Andre temaer som kan bli aktuelle for ROS-analyse

- Forurensing Støy/Luft/Vann/jord
- Tilgang for Utrykningskjøretøy
- Forurensning Støy
- Forurensning i grunn
- Forurensning vann

10. Varslingsparter ved planoppstart

Temaet forutsettes gjennomgått i oppstartsmøte for utfyllende liste med høringsparter, men tentativt forslag til høringsparter:

Offentlige organer

Nordland Fylkeskommune
Statsforvalteren i Nordland
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Miljødirektoratet
Sametinget
Forsvaret

Andre interesserte

Naboer, grunneiere og festere
Reinbeitedistrikt
Bodø Næringsforening

Kommunens representanter, råd og utvalg

Bodø kommune v/teknisk avdeling
Bodø trafiksikkerhetsutvalg
Kommunedelsutvalget Saltstraumen
Barnerepresentant
Bodø Eldreråd
Ungdomsrådet
Salten Friluftsråd

11. Planprosess for samarbeid og medvirkning

Oppstart av planprosess vil bli varslet gjennom annonsering i avis, oppslag på kommunens hjemmesider og oppslag på plankonsulents nettsider. I tillegg vil varslingsparter, naboer, grunneiere og interessenter bli tilskrevet for å gi innspill til planarbeidet.

Det er aktuelt å gjennomføre et informasjonsmøte i forbindelse med høringsperioden. Vi legger til grunn at vi sammen med kommunen blir enig om en aktuell dato og et passende lokale for informasjonsmøtet. Dato og sted vil bli varslet i varsel om oppstart.

12. Forskrift om konsekvensutredning

Planen omfattes etter vårt syn ikke av forskrift om konsekvensutredning. Dette begrunnes i planen viderefører hovedformålene i gjeldene plan og overordnede planer, samt at planen ikke tilfører ny bebyggelse, bolig, anlegg, forurensning eller trafikk i en mengde som vil kunne utløse konsekvensutredninger. Berøringen med hensynssoner og verneområder er også begrenset i en slik grad av vi fra vårt ståsted ikke anser det tilstrekkelig for å gi krav om konsekvensutredning.

Begrunnelse / utredning

Forskriftens §7 har ikke relevans for saken, mens §6 og §8 har punkter som kan være relevant for saken.

Innenfor §6 b) vil det først og fremst være punkt b) som er relevant. Men vi anser at planen med tiltak er i tilstrekkelig samsvar med tidligere planer og overordnet planverk. Planen omfattes etter vårt syn heller ikke av punktene i vedlegg 1 da området er avsatt til formålet i overordnet planverk ref. punkt 25.

For §8 er det punkt a) som kan ha relevans gitt at tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Innenfor vedlegg II er det to punkter som har relevans for planen etter §8 a); 12 d) *permanente campingplasser og 13 – Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.*

Vi anser at reguleringsplanen er i samsvar med tidligere planer og overordnet planverk og konsekvensutredning blir derfor bare aktuelt dersom tiltaket kan få vesentlige virkninger. Planen forventes etter vårt syn ikke å gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn sett opp mot tidligere reguleringsplan og overordnet planverk. Campingplassen er etablert og i drift, og det vil etter vårt syn

ikke være en utvikling i aktivitet/tiltak av en slik grad at det utløser krav til konsekvensutredning etter forskriften. Det vil først og fremst være tiltakenes påvirkning på verneområdene rundt som er av interesse, men dette vil etter vårt syn ivaretas i VAO plan.

Tiltakene vurderes å ikke gi vesentlige virkninger for miljø, natur, trafikk eller samfunn utover eksisterende drift, og tilfredsstiller derfor ikke kriteriene for KU-plikt.

Planen kan

Vedlegg:

- Planavgrensning i SOSI
- Situasjonsskisse
- Planskisse
- Risikodata / kart